



## BORGARTING LAGMANNSRETT

**DOM**

---

**Avsagt:** 11.06.2012 i Borgarting lagmannsrett,

**Saksnr.:** 10-079409ASD-BORG/01

**Dommere:**

Lagdommer	Øystein Hermansen
Kst. lagdommer	Børre Lyngstad
Tilkalt dommer, sorenskriver	Tore Lindseth

**Meddommere:**

Sivil ingeniør/takstmann	Haakon Fossen
Daglig leder/byggmester	Tommy Bråten

---

Ankende part	Forsvarsdepartementet	Advokat Ola Øverseth Nisja
Ankemothpart	Slåttland Eiendom AS	Advokat Harald Skjerve-Nielssen

Saken gjelder erstatning i forbindelse med kjøp av fast eiendom.

Slåttland Eiendom AS – heretter også kalt Slåttland – inngikk kontrakt 14. juli 2005 med staten v/Forsvarsdepartementet om kjøp av eiendommen Haugestad, gnr. 5 bnr. 96 i Rakkestad kommune. Kjøpesummen var 2 millioner kroner. Eiendommen – som er på 6,8 mål – var bebygd med et hovedhus med bruttoareal 835 kvm samt et stabbur og en lagerbygning. Hovedhuset var oppført i 1902 og var tidligere benyttet som skolebygning. Etter at Forsvaret overtok eiendommen i midten av 1980-årene fra Rakkestad kommune, ble bygningen benyttet som hus for Heimevernet.

Eiendommen ble solgt av staten "i den stand den var ved kjøpers besiktigelse", jf. kjøpekontrakten punkt 7, som også henviste til avhendingslova § 3-9. I taksten som ble forelagt Slåttland i forbindelse med kjøpet, var det bemerket at det var "[m]ye råte i bjelkelag mot kjeller".

Slåttland gjennomførte i 2005-2006 en omfattende reovering av hovedhuset, som ble gjort om til seks leiligheter over tre etasjer. Det ble etablert et privat borettslag, Kirkelund Borettslag, som overtok eiendommen fra Slåttland. Andelene ble solgt i 2006.

6. september 2008 sviktet golvet i en av leilighetene i første etasje av bygget (Marthe Haneborgs leilighet). Det ble foretatt undersøkelse av Norsk Muggsopp & Bakteriekontroll AS, som i rapport 24. september 2008 konstaterte alvorlige råteskader. Firmaet mente det kunne dreie seg om angrep av ekte hussopp (*Serpula lacrymans*). Etter ytterligere undersøkelser ga Norsk Muggsopp & Bakteriekontroll statusrapport 3. november 2008. Her ble det blant annet uttalt:

1. Slik man mistenkte så man tydelig at soppen har klatret oppover veggen i leiligheten der gulvet var fjernet.
2. Det var meget sterk mikrobiell lukt i arealene under gulvet i 1. etasje, både i delen som har krypkjeller og der det er vanlig råkjeller.
3. Det ble funnet ytterligere forekomster av *Serpula lacrymans* – Ekte hussopp i kjellerarealene i taket mot yttervegg mot trappenedgang samt under platen som ligger under Lecakulene.
4. I arealene som er dekket med Leca er det synlig mye soppsporer fra *Serpula lacrymans* – Ekte hussopp. Deler av dette ligger på rør helt oppunder stubbloftet. Det er derfor risiko for at det er skjulte soppgegemer også i det nyere isolerte stubbloftet og ikke bare under platen på terrenget.

Slåttland reklamerte overfor staten v/Forsvarsdepartementet i brev 19. november 2008. Det ble vist til at det nylig var oppdaget mangler ved eiendommen, og det ble varslet at det var aktuelt å fremme krav mot staten. Herunder ble det vist til at Kirkelund Borettslag hadde fremmet krav om hevning av kjøpet fra Slåttland.

Nomitek AS – som har kompetanse på hussopp-skader – ble engasjert av Slåttland gjennom Kopperud Murtnes Bygg AS – senere kalt KM Bygg – for å vurdere skaden nærmere. Etter besiktelse 27. november og 16. desember 2008 utarbeidet Nomitek skadenotat 19. desember 2008. Det ble her konkludert med at hussoppangrepene var forårsaket av ekte hussopp og hadde spredning. Rapporten opplyste at spredningen som til da var avdekket, var i kjelleretasjen, i første etasjes bjelkelag og opp teglmurveggene med tilliggende innmurte trekonstruksjoner. Videre framgikk at fullstendig avdekking måtte foretas for sikker registrering av det totale skadeomfanget.

Kirkelund Borettslag tok ut stevning mot Slåttland for Sarpsborg tingrett 24. februar 2009, med påstand om hevning og erstatning. På denne bakgrunn varslet Slåttland staten ved Skifte Eiendom om at det vil bli gjort gjeldende regresskrav mot staten. Forsvarsbygg avviste i svarbrev 27. mars 2009 kravet som foreldet, samt uttalte at det var reklamert for sent. Videre ble framholdt at det ikke forelå mangel idet Slåttland Eiendom AS var orientert om råteskader gjennom taksten som ble utarbeidet i forbindelse med salget i 2005, og at sopp-skadene skyldes ombyggingen av eiendommen i 2005/2006.

Slåttland reiste sak for Oslo tingrett mot staten v/Forsvarsdepartementet ved stevning 6. april 2009, med krav om erstatning etter avhendingslovas regler. Staten påsto seg frifunnet. Mens saken sto for Oslo tingrett avsa Sarpsborg tingrett dom i tvisten mellom Kirkelund Borettslag og Slåttland, hvoretter kjøpekontrakten mellom partene ble hevet og Slåttland ble dømt til å betale sakskostnader med 300 040 kroner. Anke fra Slåttland til Borgarting lagmannsrett førte ikke fram, jf. lagmannsrettens dom 15. desember 2010 (sak10-001442ASD-BORG/02). Etter det opplyste har partene senere inngått forlik om det økonomiske oppgjøret etter hevningen av kontrakten.

I nærværende sak avsa Oslo tingrett dom 17. mars 2010 med slik domsslutning:

1. Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg dømmes innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse å betale erstatning til Slåttland Eiendom AS med 4 374 909 – firemillionertrehundreogsyttifiretusennihundreogni – kroner med tillegg av sakskostnader i Sarpsborg tingretts dom av 3. november 2009 når disse blir rettskraftig.
2. Innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse betaler staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg sakskostnader til Slåttland Eiendom AS med 150 000 – etthundreogfemtitten – kroner.

For nærmere detaljer vedrørende saksforholdet vises til tingrettens dom og lagmannsrettens bemerkninger nedenfor.

Staten v/Forsvarsdepartementet har anket dommen til Borgarting lagmannsrett.

Ankeforhandling er holdt i dagene 15. og 16. mai 2012 i lagmannsrettens hus. Retten var satt med to fagkyndige meddommere etter begjæring fra ankende part.

Under ankeforhandlingen møtte for ankende part seniorrådgiver Vidar Aidén Olsen fra Forsvarsbygg. Tidligere ansatt i Forsvarsbygg, Morten Nilsen, var tilstede under hele ankeforhandlingen med hjemmel tvisteloven § 24-6 annet ledd, og avga forklaring. For ankemotparten møtte styreleder og daglig leder Sigurd Slåttland, og forklarte seg. Som det framgår av rettsboka, fulgte flere sakkyndige vitner forhandlingene med hjemmel i tvisteloven § 25-5 tredje ledd. Det ble i alt avhørt 11 vitner, inkludert de sakkyndige vitnene. Om bevisføringen for øvrig vises til rettsboka.

Den ankende part, **staten v/Forsvarsdepartementet**, har i hovedtrekk anført:

Det er ingen mangel ved eiendommen. Eiendommen ble solgt som den er og kjøperen hadde en klar oppfordring til å foreta grundige besiktigelser av eiendommen. Salgsobjektet var en gammel bygning i tidsmessig stand, og i taksten var det gjort et betydelig fradrag for elde og uhensiktsmessighet. Det var også opplyst om råte.

Salgsobjektet innebar en risiko i seg selv, og Slåttland tok en bevisst risiko da han kjøpte eiendommen. Det vises til Rt. 2002 side 1425 (Bukkeboddommen) om det generelle prinsippet om risikooverføring.

Staten har ikke misligholdt sin opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7. Selv om det var risiko for at ekte hussopp forelå ved overdragelsen i 2005, er det ikke ført bevis for det. Dersom soppen var tilstede, var forholdet ikke noe selgeren kjente eller måtte kjenne til. Hussoppangrepet som ble avdekket i 2008 kan ha sammenheng med den måten Slåttland gjennomførte rehabiliteringen av hovedhuset på i 2005-2006. For øvrig ville det neppe ha hatt innvirkning på kjøpsavtalen om det hadde blitt opplyst om det tidligere soppangrepet. Det vises til at eiendommen uansett skulle totalrenoveres.

Det foreligger heller ingen uriktige opplysninger etter avhendingslova § 3-8. De opplysningene som ble gitt til Slåttland i forbindelse med salget var korrekte.

Eiendommen var ikke i vesentlig dårligere stand enn hva som kunne forventes, jf. avhendingslova § 3-9 annet punktum. Misforholdet mellom eiendommen og hva kjøperen hadde grunn til å regne med å få, må være utvilsomt, jf. blant annet Rt. 2007 side 1587 avsnitt 45. Det forelå ikke upåregnelige negative forhold med uakseptabelt høy risiko for ekte hussopp, sml. Rt. 2008 side 963. Det må tillegges vekt at den generelle risikoen for slike skader er relativt stor. Spørsmålet blir hva kjøperen etter en skjønnsmessig helhetsvurdering hadde grunn til å regne med. Det var opplyst om råte i taksten, og det er kunstig å skille mellom råte og hussoppangrep. Etter omstendighetene var det ikke

upåregnelig med ytterligere råteskader og ekte hussoppangrep. Det vises her også til at Slåttland ved totalreoveringen ikke sørget for å gjøre kjelleren tørr. Det ble ikke drenert og etterisoleringen av vegger og golv gjorde vondt verre.

Det er uansett reklamert for sent i henhold til avhendingslova § 4-19. Slåttland burde ha oppdaget hussoppen kort tid etter overtakelsen, og iallfall i forbindelse med reoveringen. Under enhver omstendighet burde det vært oppdaget sommeren 2007, da det var klage i borettslaget over fuktighet i kjelleren. Reklamasjon skjedde først 19. november 2008. Etter rettspraksis er reklamasjonsfristen i utgangspunktet ikke svært mye lengre enn to måneder.

Subsidiært gjøres gjeldende at det uansett ikke er grunnlag for erstatning. Kravet er under enhver omstendighet altfor høyt. Det vises særlig til beregningene fra statens sakkyndige vitner Morten Nilsen og Svein Huus Folkedal. Med hensyn til omfanget av skaden bygger deres beregninger seg på informasjon fra ankemotpartens representanter, og det kan ikke legges til grunn som bevist at skadeomfanget var større enn det. Det har ingen rettslig betydning at Forsvarsbygg ikke kom på befaring, idet det ikke er noe krav om at selgeren må følge kjøperens utbedringsarbeider.

Det foreligger ikke ansvarsgrunnlag etter avhendingslova § 4-14. En skjult mangel som forelå allerede på avtaletiden vil som regel utgjøre en hindring utenfor selgers kontroll, og faller da utenfor kontrollansvaret etter denne lovbestemmelsen. Dette er situasjonen i denne saken. Det foreligger ikke grunnlag for culpaansvar. Forsvarsbygg er ikke å bebreide i rettslig forstand.

Kravet til årsakssammenheng begrenser erstatningskravet. Mye arbeid er utført som ikke står i sammenheng med hussoppangrepet. Det kan ikke kreves erstatning for utbedring av råteskader som ikke har sammenheng med hussoppangrepet. For øvrig er manglende fuktsikring samt etterisoleringen av kjelleren i forbindelse med Slåttlands reovering av hovedhuset en vel så relevant årsak til skaden.

En begrensning følger også av kravet til påregnelighet/adekvans. Det er ikke adekvat at hussoppen ikke ble oppdaget da rehabiliteringen tok til. Og bare *forsvarlige* kostnader kan kreves erstattet.

Tapsbegrensingsplikten etter avhendingslova § 7-1 første ledd er ikke oppfylt. Slåttland hadde ikke tilstrekkelig kontroll med de som utførte arbeidet med å rette opp manglene.

Det kan ikke tas utgangspunkt i de framlagte fakturaene, idet disse også relaterer seg til andre arbeider. Det er for øvrig brukt altfor mye biocider under hussoppsaneringen som Nomitek utførte. Ved beregningene av nødvendige utbedringskostnader må det tas utgangspunkt i kalkyler av erfarne fagfolk og utførende entreprenører. De kalkyler som statens sakkyndige vitner har presentert viser at Slåttlands krav om dekning av

utbedringskostnader er altfor høyt. For øvrig må det gjøres fradrag i kravet for standardforbedring og forlenget levetid. Det vises blant annet til Rt. 1998 side 1510, på side 1520.

Det er ikke grunnlag for å kreve staten for sakskostnadene som Slåttland er dømt til å betale til Kirkelund Borettslag. Staten kan ikke være ansvarlig for den måten Slåttland håndterte saken på overfor borettslaget. Saken burde vært løst på annen måte.

Når det gjelder krav om erstatning for advokatutgifter og sakkyndige i forbindelse med tvisten med Forsvarsbygg, vises til at det er tvisteloven som regulerer dette etter at rettslige skritt er iverksatt.

Husleieutgiftene som gjelder utgifter i forbindelse med at Marte Haneborg måtte fraflytte leiligheten i første etasje som følge av soppangrepet kan ikke belastes staten. Utgiftene er udokumenterte, og er uansett indirekte tap etter avhendingslova § 7-1 annet ledd bokstav b, og som staten ikke er ansvarlig for.

Staten reiser spørsmål ved om et erstatningskrav kan overstige hva et prisavslagskrav ville utgjort. Det er i den forbindelse vist til at kjøpesummen for eiendommen var på 2 millioner kroner, mens erstatningskravet er betydelig høyere. Selv om det ikke gjelder en slik begrensning, er det iallfall et relevant moment ved erstatningsutmålingen.

Det er intet grunnlag for Slåttlands anførsel om at staten har tapt sin foreldelsesinnsigelse i tingretten. Allerede i ankeerklæringen over tingrettens dom er foreldelsesanførselen tatt opp i ankeomgangen. Slåttlands erstatningskrav er foreldet. Ved skjulte mangler begynner foreldelsesfristen å løpe allerede ved overtakelsen av eiendommen. Fristens lengde er tre år, jf. foreldelsesloven § 2, og fristen i denne saken løp da ut 9. oktober 2008 hvis mangelen forelå ved overtakelsen. Søksmål ble først tatt ut 6. april 2009. Bestemmelsen om tilleggsfrist i foreldelsesloven § 10 nr. 1 leder ikke til noe annet resultat, idet Slåttland tidlig i det minste burde ha fått kunnskap om mangelen.

Staten v/Forsvarsdepartementet la ned denne påstanden:

1. Staten v/Forsvarsdepartementet frifinnes.
2. Staten v/Forsvarsdepartementet tilkjennes sakskostnader for tingretten og lagmannsretten.

Ankemotparten, **Slåttland Eiendom AS**, har i hovedtrekk anført:

Tingrettens dom er korrekt både med hensyn til faktum og juss. Forsvarsbygg oppfylte ikke sin opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 i forbindelse med salget til Slåttland.

Det skulle vært opplyst om angrepet av ekte hussopp og saneringen som Pelias utførte i 2003. Takstmannen, Kjell Martin Sørby, som takserte eiendommen for selgeren i 2005, har da også forklart at han ville ha opplyst om hussoppangrepet i taksten dersom han hadde fått opplysninger om forholdet. Man må skille mellom ekte hussopp og råteskader, jf. Rt. 1998 side 1510.

Dersom Slåttland hadde fått de aktuelle opplysningene i 2005, er det mest sannsynlig at det ikke hadde blitt inngått noen kjøpsavtale. Kravet til kausalitet i avhendingslova § 3-7 siste punktum er således oppfylt.

Også avhendingslova § 3-8 om uriktige opplysninger kommer til anvendelse, idet man må se på "helheten". Når det ble opplyst om råte, men ikke om ekte hussopp, er opplysningene som ble gitt uriktige.

Det er ikke avgjørende at eiendommen ble solgt "as is", idet § 3-7 og § 3-8 også gjelder i slike tilfeller, jf. § 3-9 første punktum. Uansett er eiendommen i vesentlig dårligere stand enn kjøperen kunne regne med, jf. avhendingslova § 3-9 annet punktum.

Selgerens opplysningsplikt går foran kjøperens undersøkelsesplikt, jf. avhendingslova § 3-10 tredje ledd og Rt. 2001 side 369. Om kjøperen har oppfylt sin undersøkelsesplikt har således ingen rettslig betydning. Slåttland oppfylte imidlertid sin undersøkelsesplikt i dette tilfellet. I taksten fra Sørby var det opplyst om råte i bjelkelag mot kjeller, og Slåttland benyttet sakkyndig hjelp til å se på eiendommen. Herunder var teknisk sjef i Rakkestad, Ivar Rode, med og vurderte eiendommen før kjøpsavtalen ble inngått. Noe senere var bygningskyndig Håkon Stubberud på befaring. Ingen fant noe som helst med hensyn til ekte hussopp. Heller ikke ble forholdet oppdaget da fagfolk foretok renoveringen av bygget i 2005-2006. Etter omstendighetene kan man ikke forvente at kjøperen burde ha oppdaget hussoppen før den faktisk ble oppdaget i 2008.

Det må legges til grunn at det forelå ekte hussopp på overtakelsestidspunktet. Det vises blant annet til forklaringen fra Per Kristian Brucker, som er daglig leder i Nomitek AS. Ombyggingen i 2005-2006 er ikke gjort på en uheldig måte, og har ikke forårsaket angrepet av ekte hussopp som ble oppdaget i 2008.

Hele det økonomiske tapet må erstattes. Fakturaene som er framlagt er alle betalt. Slåttland kan ikke bebreides for å ha kontaktet Nomitek og KM Bygg etter at golvet i Marthe Haneborgs leilighet sviktet. Arbeidene de utførte hadde et forsvarlig omfang, og relaterer seg i det alt vesentlige til utbedring som følge av angrepet av ekte hussopp. Det er bare bagatellmessige utgifter som gjelder andre forhold. Forklaringene fra statens sakkyndige vitner kan ikke tillegges særlig vekt. Det vises ellers til at Forsvarsbygg ble invitert av Slåttland til å se på skaden, men unnlot å komme. Dette må få konsekvenser for vurderingen ved eventuell bevisvil.

Også kravet om dekning av Slåttlands sakskostnader i tvisten med Kirkelund Borettslag samt husleietapet kan kreves av staten, idet dette er utgifter som står i adekvat årsakssammenheng med mangelen staten er ansvarlig for, herunder bruddet på opplysningsplikten etter avhendingslova § 3-7. Statens ansvar for disse postene ligger innenfor kontrollansvaret, og staten er ansvarlig både på objektivt og subjektivt grunnlag.

Det er reklamert i tide. Det er ikke grunnlag for å mene at Slåttland burde oppdaget angrepet av ekte hussopp før det faktisk ble avdekket høsten 2008. At det tidligere hadde vært noe fuktproblemer i kjelleren er her ikke av betydning. Fuktproblemet ble avhjulpet, og dette var for øvrig noe helt annet enn ekte hussopp. Først gjennom Nomiteks undersøkelser i oktober 2008, som resulterte i rapporten av 19. desember samme år, kunne det konkluderes med at bygget var angrepet av ekte hussopp.

Staten har tapt foreldelsesinnsigelsen, ved at tingrettens kjennelse om foreldesspørsmålet, avsagt under hovedforhandlingen, ikke ble påanket. Uansett er kravet ikke foreldet.

Slåttland Eiendom AS har lagt ned slik endelig påstand:

1. Anken forkastes.
2. Innankede tilkjennes sakens omkostninger.

**Lagmannsretten** kan i hovedtrekk slutte seg til tingrettens syn på saken og bemerker:

Eiendommen ble solgt som den er, jf. punkt 7 i kjøpsavtalen av 14. juli 2005 og avhendingslova § 3-9. Det framgikk av samme punkt i kjøpsavtalen at eiendommen da bare har mangel i følgende tilfelle:

- Når kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.
- Når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsoppgave eller ved annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke er blitt rettet i tide.
- Når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.
- Når eiendommens tomt har et vesentlig mindre areal enn opplyst av selger.



Kjøpekontraktens bestemmelser på disse punkter samsvarer med avhendingslovas bestemmelser i § 3-9, jf. § 3-7 om manglende opplysninger om eiendommen og § 3-8 om uriktige opplysninger om eiendommen. Spørsmålet om arealsvikt (jf. fjerde kulepunkt ovenfor) er ikke aktuell i saken. Bestemmelsene i avhendingslova §§ 3-7 til 3-10 er ufravikelige i forbrukerkjøp, jf. § 1-2 annet ledd. I og med at kjøpekontrakten i dette tilfellet har tilsvarende bestemmelser som de aktuelle bestemmelsene i kapittel 3, er det ikke av betydning om Slåtlands kjøp var et forbrukerkjøp eller ikke.

Spørsmålet blir etter dette om eiendommen som staten solgte i 2005 til Slåtland hadde mangel etter kontrakten, jf. de tilsvarende bestemmelsene i avhendingslova.

Lagmannsretten er enig med tingretten i at det i dette tilfellet forelå en mangel, idet kjøperen ikke fikk opplysninger om forhold ved eiendommen som selger kjente til eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å få.

De aktuelle opplysningene gjelder angrepet av ekte hussopp i 2003. I taksten som ble forelagt Slåtland i forbindelse med kjøpet var det under punkt 250 "Dekker" nevnt at det var mye råte i bjelkelag mot kjeller. Det var ikke nevnt noe om angrep av ekte hussopp. Som tingretten bemerker, er angrep av ekte hussopp (*serpula lacrymans*) i sin karakter en alvorlig mangel ved en bygning. Den ekte hussoppen er særlig skadelig ved at den er aggressiv, stiller mindre krav til fuktighet enn andre vanlige hussopper, og ved at den kan bre seg gjennom murverk. Råteskade som nevnt i taksten fra Kjell Martin Sørby er noe annet enn ekte hussopp-skade, jf. bemerkningene i Rt. 1998 side 1510 (Ekte hussoppdommen), på side 1518. Sørby har da også forklart at han ville opplyst om angrepet av ekte hussopp i taksten dersom han hadde kjent til forholdet.

En særlig grunn til å orientere om det tidligere hussoppangrepet til en ny kjøper framkom av uttalelsene fra Pelias Norsk skadedyrkontroll, som foretok hussopp-saneringen i 2003. I brev 27. januar 2003 til Østfold HV Distrikt ble blant annet vist til at det var store forekomster av ekte hussopp i bygget, og at Pelias ikke kunne gi noen garanti "fordi det her er mange uheldige omstendigheter med kuldebro i yttervegger og delevegg i kjeller, slik at det blir kondens i hulrom. Dette kan med tiden føre til utvasking av soppmiddel, og ny vekst". Pelias gjentok i brev 12. februar 2003 til heimevernsdistriktet at firmaet ikke kunne garantere "at det ikke vokser ny sopp i huset om noen år".

Det er ikke tvilsomt at selgeren "kjente eller måtte kjenne til" angrepet av ekte hussopp. Det er i den forbindelse ikke avgjørende om de personer som foresto salget til Slåtland kjente eller måtte kjenne til forholdet. Eieren var en juridisk person, og det avgjørende må være om den aktuelle kunnskapen var hos denne juridiske personen, jf. Rt. 2002 side 696 (side 699 første hele avsnitt).

Et vilkår for å anse den manglende opplysningen som en mangel er at man kan anta at det har virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt. Det oppstilles således et krav om kausalitet. Avgjørende er om opplysningene *på avtaletiden* ville virker inn på avtalen. Bruddet på opplysningsplikten har innvirket dersom avtalen overhodet ikke ville blitt inngått, eller dersom avtalen ville ha blitt inngått på andre vilkår. Den omstendighet at en kjøper i ettertid gir uttrykk for at han ikke ville ha inngått avtalen dersom han hadde kjent til opplysningene, er i seg selv ikke uten videre avgjørende.

Lagmannsretten finner det utvilsomt at det virket inn på kjøpsavtalen at opplysningene ikke ble gitt Slåttland før avtalen ble inngått. Etter all sannsynlighet ville Slåttland, dersom informasjonen hadde blitt gitt, ha vurdert nøye om det til tross for risikoen for at det fortsatt var ekte hussopp i bygget samt risikoen for nye hussoppangrep, var grunnlag for å kjøpe eiendommen. Sett hen til at risikoen var vesentlig og de alvorlige konsekvenser det har om bygget utsettes for angrep av ekte hussopp, er det mest sannsynlig at Slåttland ville unnlatt å inngi bud på eiendommen, slik han også selv forklarer. Dersom han likevel hadde vurdert å inngi bud, ville han i det minste på forhånd ha sørget for at eksperter på slik sopp hadde undersøkt bygget for spesielt å avdekke om bygget var fri for ekte hussopp. En slik undersøkelse ville mest sannsynlig avdekket at det fortsatt var forekomst av ekte hussopp i kjelleren. Det vises blant annet til forklaringen fra Per Kristian Brucker i Nomitek, som bemerket at saneringen i 2003 ikke var tilfredsstillende, og at det under saneringen i 2008 ble oppdaget et "skjult rom" i kjelleren som ikke kunne ha vært gjenstand for hussoppsanering i 2003, til tross for at veggene i rommet etter all sannsynlighet allerede da var angrepet av ekte hussopp. En avdekking av dette i 2005 ville etter lagmannsrettens syn hatt avgjørende betydning for Slåttlands vurdering av kjøp av eiendommen.

Lagmannsretten tilføyer at selgerens opplysningsplikt etter loven § 3-7 går foran kjøperens undersøkelsesplikt etter § 3-10, jf. siste ledd i sistnevnte lovbestemmelse. Det vises her også til Rt. 2001 side 369 (side 377 første hele avsnitt).

Spørsmålet blir etter dette hvilke konsekvenser det skal ha at det var en mangel ved eiendommen. Avhendingslova § 4-8 første ledd bokstav d, jf. § 4-14 hjemler rett til erstatning ved mangelssituasjoner. Lagmannsretten behandler imidlertid først spørsmålet om det er reklamert i tide, samt spørsmålet om kravet er foreldet.

Etter avhendingslova § 4-19 første ledd er det krav om at kjøperen må reklamere "innan rimeleg tid" etter å ha oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Reklamasjonen i denne saken ble framsatt overfor staten 19. november 2008. Etter lagmannsrettens syn er det reklamert i tide. Slåttland fikk først rede på at bygget var angrepet av ekte hussopp høsten 2008. Etter at golvet i Marthe Haneborgs leilighet sviktet 6. september 2008 ble det iverksatt undersøkelser for å avdekke årsaken. Norsk Muggsopp & Bakteriekontroll AS (NMB) avga sin første rapport 24. september samme år etter å ha blitt kontaktet for å gi en vurdering av hvorvidt det var fare for at det forelå soppskader i form av mugg- og/eller

råtesopp i deler av bygningen. Det ble fastslått at det forelå store og alvorlige råteskader, og NMB vurderte det slik at det dreide seg om ekte hussopp. NMB understreket likevel at det måtte foretas nærmere analyser. Tilleggsrapport ble avgitt 3. november 2008. Nomitek AS konkluderte i skadenotat 19. desember 2008 med at hussoppangrepene var forårsaket av ekte hussopp (*Serpula lacrymans*). Etter lagmannsrettens syn burde Slåttland tidligst ha oppdaget mangelen ved mottakelsen av rapporten fra NMB 24. september 2008, og det ble således reklamert under to måneder etter dette tidspunktet, noe som må være tidsnok. Det vises til at reklamasjonen etter rettspraksis normalt må skje innen tre måneder, jf. Rt. 2011 side 1768 avsnitt 30.

Lagmannsretten tilføyer at det ikke er grunnlag for å konkludere med at Slåttland burde ha oppdaget angrepet av ekte hussopp ved inngåelsen av kjøpsavtalen i 2005. Slåttland hadde bistand av fagfolk som besiktiget eiendommen i forbindelse med salget, uten at de oppdaget forholdet. En konstatering av angrepet av ekte hussopp ville i dette tilfellet krevd omfattende undersøkelser ut over det som kunne kreves av en kjøper. Lagmannsretten viser for øvrig til at heller ikke selgerens takstmann i 2005 oppdaget at kjelleren var angrepet av ekte hussopp, til tross for at han vurderte eiendommen nøye.

Heller ikke ble forholdet oppdaget i forbindelse med renoveringen av bygget i 2005-2006, og lagmannsretten er enig med ankemotparten i at det ikke kan konkluderes med at Slåttland på det tidspunktet burde ha oppdaget forholdet. Flere fagfolk foresto renoveringen, og arbeidet ble gjort uten at noen oppdaget forholdet. På bakgrunn av opplysningene i taksten fra 2005 om råteskader i kjelleren var det fokus på råteskadene, og disse skadene ble utbedret. Det var ingen særskilt foranledning til å foreta en omfattende undersøkelse av kjelleren med sikte på å avdekke et mulig angrep av ekte hussopp, slik situasjonen ville vært dersom selgeren hadde opplyst om et tidligere angrep av ekte hussopp.

Staten har videre gjort gjeldende at erstatningskravet er foreldet. Slåttland har anført at foreldelsesinnsigelsen er gått tapt, og har i den forbindelse vist til tingrettens kjennelse avsagt under hovedforhandlingen 3. mars 2010. Tingretten bestemte her at statens anførsel om at kravet var foreldet, ikke ble tillatt ført i saken. Kjennelsen må ses som en prosessuell avgjørelse, og hindrer ikke staten i å fremme foreldelsesinnsigelsen i ankeomgangen. Foreldelsesinnsigelsen ble fremmet allerede i ankeerklæringen, og er således fremmet i tide. Spørsmålet blir etter dette om foreldelsesinnsigelsen kan føre fram etter en realitetsprøving av innsigelsen.

Lagmannsretten forstår Slåttland slik at staten på avtalegrunnlag skal ha tapt foreldelsesinnsigelsen, jf. at innsigelsen ble frafalt i sluttinnlegget for tingretten. Lagmannsretten finner etter omstendighetene ikke grunn til å gå nærmere inn på dette, da retten under enhver omstendighet finner at kravet ikke er foreldet. Etter foreldelsesloven § 2 er den alminnelige foreldelsesfristen tre år. Fristens utgangspunkt framgår av § 3. For

krav som oppstår ved mislighold, regnes foreldelsesfristen fra den dag misligholdet inntreffer. Fristens utgangspunkt i denne saken er leveringstidspunktet, dvs. da salget ble gjennomført i 2005. Imidlertid bestemmer foreldelsesloven § 10 om tilleggsfrister at foreldelse inntreffer tidligst ett år etter den dag da fordringshaveren fikk eller burde skaffet seg kunnskap om fordringen eller skyldneren, likevel slik at det gjelder en lengstetid etter § 10 nr. 4. Etter lagmannsrettens syn er det ikke grunnlag for å konkludere med at Slåttland burde ha skaffet seg kunnskap om mangelen før høsten 2008, og det vises for så vidt til bemerkningene ovenfor. Da søksmål ble tatt ut 6. april 2009, er kravet ikke foreldet.

Lagmannsretten går så over til å behandle erstatningskravet, som dels gjelder dekning av kostnadene ved å utbedre mangelen, advokatutgifter forut for saksanlegget, til sammen 4 293 909 kroner (jf. tingrettens dom side 12). Videre omfatter kravet erstatning for husleietap med 81 000 kroner, idet det er opplyst at Marthe Haneborg måtte fraflytte sin leilighet på grunn av rehabiliteringsarbeidene i perioden 2008 til juni 2009 og at det også knytter seg et husleietap til Sigurd Slåttlands leilighet. Endelig gjelder kravet dekning av sakskostnader med 300 000 kroner i tingrettssaken mellom Slåttland og Kirkelund Borettslag, jf. Sarpsborg tingretts dom 3. november 2009, domsslutningen punkt 3. Sakskostnadsavgjørelsen ble stående ved Borgarting lagmannsretts rettskraftige dom 15. desember 2010 (sak 10-001442ASD-BORG/02).

Erstatningsregelen i avhendingslova § 4-14 skiller mellom direkte og indirekte tap. Hva som regnes som indirekte tap framgår av § 7-1 annet ledd, jf. tredje ledd. Det som ikke er betegnet som indirekte tap, er direkte tap. Blant annet gjelder dette kostnadene til utbedring av mangelen samt utgifter til advokatbistand og sakkyndige for arbeid før rettslige skritt iverksettes, jf. Harald Benestad Anderssen: Avhendingslova med kommentarer (2008) side 303-304. Også kjøpers kostnad til leiebolig mens utbedring av manglene pågår regnes for direkte tap etter "konverteringsregelen" i avhendingslova § 7-1 tredje ledd, jf. Benestad Anderssen side 307.

Selgeren har i mangelstilfeller ansvar for *direkte* tap som følge av mangelen, uavhengig av om selgeren har utvist skyld, jf. § 4-14 første ledd. En forutsetning er likevel at det ikke foreligger en hindring utenfor selgerens kontroll, jf. nærmere § 4-14 første ledd annet punktum med henvisning til § 4-5. En skjult mangel som forelå allerede på avtaletiden vil som regel utgjøre en hindring utenfor selgerens kontroll.

Dersom mangelen har sin årsak i skyld på selgerens side, kan kjøperen kreve erstatning både for *direkte* og *indirekte* tap, jf. § 4-14 annet ledd. Lagmannsretten finner at denne bestemmelse kommer til anvendelse. Det må bebreides selgeren at Slåttland i forbindelse med kjøpet ikke fikk opplysningene om angrepet av ekte hussopp i 2003, jf. lagmannsrettens bemerkninger om dette tidligere i dommen. Der mangelen som her følger av § 3-7, foreligger det skyld på selgerens side og han blir også ansvarlig for kjøperens indirekte tap. Det vises til Benestad Anderssen side 312 -313 og Trygve Bergsåker: Kjøp

av fast eiendom (2003) side 338 første avsnitt, som begge legger til grunn at bestemmelsen om ansvar som følge av skyld kommer til anvendelse dersom mangelen følger av § 3-7.

Etter lagmannsrettens syn, er alle tapsposter som Slåttland har fremmet i saken adekvate, og i årsakssammenheng med mangelen. Lagmannsretten viser likevel til bemerkningene senere i dommen om reduksjon på grunn av at noen av utgiftene relaterer seg til standardheving og utbedring av råte som ikke gjelder ekte hussopp-skader.

Staten har vist til at erstatningskravet langt overstiger et prisavslagskrav. Lagmannsretten kan ikke se at det er avgjørende. Erstatningsbestemmelsen er en selvstendig misligholdsbeføyelse. Når selgerens manglende opplysning om forhold ved eiendommen har påført kjøperen et tap, må dette kunne kreves erstattet fullt ut uavhengig av om et prisavslagskrav ikke hadde vært av tilsvarende størrelsesorden. En avgrensning vil likevel ligge i kravet til adekvans og påregnelighet, samt kjøperens ansvar for begrensnings av tapet. I dette tilfellet er det ikke grunnlag for en slik avgrensning av kravet. Det kunne ikke for staten – på bakgrunn av det tidligere hussoppangrepet og Pelias' bemerkninger i den forbindelse – framstå som upåregnelig at bygget ikke endelig var kvitt angrepet av ekte hussopp, og at forholdet ville kunne påføre den nye eieren meget betydelige utgifter.

Når det gjelder kravet til årsakssammenheng, har staten blant annet gjort gjeldende at den måten renoveringen av bygget skjedde på i 2005-2006 er av betydning for skaden. Etter lagmannsrettens syn er det ikke grunnlag for å anta at denne renoveringen var av særlig betydning for skaden. Blant annet på bakgrunn av vitneforklaringene fra Per Arild Murtnes i KM Bygg og Håkon Stubberud, som er daglig leder i eget firma, legger lagmannsretten til grunn at renoveringen ble utført forsvarlig og i samsvar med vanlig praksis. Stubberud hadde ansvar for renoveringen/ombyggingen på vegne av Slåttland, og KM Bygg utførte det vesentlige av arbeidet. Det ble foretatt innvendig isolering av golv og kjeller, og dette ble gjort på normal måte, og etter det opplyste med kommunens godkjenning. Råteskader i bjelke ble utbedret. Det ble sikret lufttilførsel til krypkjelleren, og ingen spesielle forhold ble oppdaget i krypkjelleren. Som tidligere bemerket, var det ukjent for Slåttland og de som utførte renoveringen at det hadde vært angrep av ekte hussopp i kjelleren.

Lagmannsretten finner etter bevisførselen å måtte legge til grunn at saneringen av ekte hussopp i 2003 ikke skjedde på en god nok måte, og at det mest sannsynlig fortsatt var ekte hussopp i krypkjelleren etter denne saneringen. Det vises blant annet til forklaringen fra daglig leder i Nomitek, Per Kristian Brucker, som foresto saneringen etter at det ble avdekket ekte hussopp i 2008. Det ble under dette saneringsarbeidet oppdaget et rom det ikke var tilkomst til, og som Pelias i 2003 ikke hadde vært inne i. Derimot hadde Pelias avdekket ekte hussopp i rommet ved siden av. Per Arild Murtnes fra KM Bygg, som foresto saneringsarbeidet i 2008 under ledelse av Per Brucker fra Nomitek, forklarte at de lagde tilkomst til dette skjulte rommet, og fant forskallingsbord fra eldre støping. Det ble

funnet angrep av ekte hussopp. Lagmannsretten viser for øvrig blant annet til Nomiteks skaderapport av 19. juni 2009, som delvis er inntatt i den påankete dom side 5-6.

Etter lagmannsrettens syn kan Slåttland ikke bebreides for å ha engasjert KM Bygg og Nomitek til å utføre saneringsarbeidene i 2008. Nomitek hadde lang erfaring med slike saneringsarbeider og måtte forutsettes å utføre saneringen på en god måte. Lagmannsretten kan heller ikke reise avgjørende innvendinger mot størrelsen på Nomiteks krav og utgiftene ellers til saneringen. Det er for øvrig ikke grunnlag for å mene at Slåttland ikke har oppfylt sin tapsbegrensingsplikt. Forklaringene fra statens sakkyndige vitner kan ikke tilsi en annen konklusjon. Det er således ikke grunnlag for å beregne erstatningen ut fra kalkyler, slik staten gjør gjeldende. Lagmannsretten viser blant annet til at kompleksiteten i arbeidet ikke uten videre lar seg vurdere i ettertid, og at man under saneringsarbeidet måtte gå skrittvis fram, ut fra hva som ble avdekket av skader. Byggets konstruksjon har vært medvirkende årsak til ekstra utgifter. På bakgrunn av Per Bruckers forklaring er det etter lagmannsrettens syn heller ikke grunnlag for å konkludere med at mengden saneringsvæske som ble brukt var uforsvarlig stor. Det må legges til grunn at arealet som ble behandlet er større enn statens sakkyndige har gått ut fra. Det vises også til at mye av saneringsvæsken som ble brukt, var fortynnet med vann.

Saneringsarbeidet til Nomitek knytter seg til arbeider ulike steder i kjelleren og bygningen. Det vises blant annet til at ekte hussopp ble avdekket i en høyde av 1,20 meter over golvet i første etasje. Det er all grunn til å gå ut fra at den ekte hussoppen, som må antas å ha sitt utspring i/ved "blindrommet" i krypkjelleren, har smittet rundt i bygningen på ulike steder. Selv om soppen kan ha etablert seg ulike steder i huset til dels i tid *etter* overdragelsen, må det antas at det i hovedsak er det tidligere angrepet av ekte hussopp som er utspringet.

Etter bevisførselen må det legges til grunn at noe av kostnadene ved saneringen knytter seg til utbedring av råteskader som staten ikke er ansvarlig for. Det er også foretatt en viss standardheving, og det vises i den forbindelse til at ventilasjonen i kjelleren er forbedret. Det er ikke grunnlag for å konkludere med at det skjedde noen standardheving av lokalene. Fradraget i erstatningen for utbedringsarbeider som ikke er relatert til skaden som staten er ansvarlig for, samt for standardhevingen, må etter bevisførselen i utpreget grad fastsettes skjønnsmessig. Fradraget fastsettes til 200 000 kroner.

Som det framgår av tingrettens dom side 12 var Slåttlands utgifter til KM Bygg med flere, herunder Nomitek, 4 293 909 kroner. Lagmannsretten legger dette beløpet til grunn. Det bemerkes for ordens skyld at en fakturaoversikt over byggekostnadene som statens prosessfullmektig la fram under ankeforhandlingen inneholdt feil, ved at en av fakturaene der ikke var tatt med. I beløpet på 4 293 909 kroner gjøres fradrag med 200 000 kroner, jf. ovenfor.

Også utgiftene til advokat før saksanlegget må kunne kreves erstattet, idet disse står i årsakssammenheng med bruddet på opplysningsplikten etter avhendingslova § 3-7 og var påregnelig.

Lagmannsretten er også enig med tingretten i at Slåttland kan kreve dekket husleietapet på til sammen 81 000 kroner. Også dette er en påregnelig tapspost som står i årsakssammenheng med mangelen.

Endelig er lagmannsretten kommet til at Slåttland har krav på å få dekket sakskostnadene på 300 000 kroner i tvisten for Sarpsborg tingrett med borettslaget. Selv om tvisten ikke utelukkende dreide seg om mangelsspørsmålet knyttet til ekte hussopp, var dette det dominerende. Slåttland har opplyst at det ble gjort forsøk på å komme til en ordning med borettslaget i minnelighet, men at det ikke lyktes på det trinnet av saken. Det vises ellers til at Slåttland kontaktet staten v/Forsvarsbygg med oppfordring til å engasjere seg i tvisten med borettslaget, men uten at dette ble besvart positivt. Etter omstendighetene finner lagmannsretten – riktignok under tvil – at disse sakskostnader står i påregnelig årsakssammenheng med mangelen som staten er ansvarlig for, og at det ellers ikke er tilstrekkelig grunn for å avslå eller redusere kravet.

Konklusjonen blir etter dette at staten ved Forsvarsdepartementet dømmes til å betale erstatning til Slåttland Eiendom AS på til sammen 4 474 909 kroner.

Statens anke har i det alt vesentlige vært forgjeves. Lagmannsretten finner at Slåttland bør få dekket sine sakskostnader for tingretten, slik tingretten kom til. Det vises til tvisteloven § 20-2 første og annet ledd, om at den som i det vesentlige har fått medhold har krav på å få dekket sakskostnadene. Det foreligger ikke tilstrekkelig grunn etter tredje ledd til å gjøre unntak. For ordens skyld nevnes at lagmannsretten har lagt sitt syn på realiteten til grunn ved sakskostnadsavgjørelsen, jf. tvisteloven § 20-9 annet ledd. Anken på dette punkt blir etter dette forkastet.

Også for lagmannsretten bør Slåttland få dekket sine sakskostnader, med hjemmel i samme bestemmelse.

Lagmannsretten tilføyer likevel at det nok kan være noe tvilsomt om det med reduksjonen i erstatningsbeløpet som lagmannsretten har foretatt, kan sies at Slåttland har vunnet fram "i det vesentlige" i lovens forstand. Det er imidlertid ikke grunn til å ta uttrykkelig standpunkt til det, idet lagmannsretten uansett ville kommet til samme konklusjon på sakskostnadsavgjørelsen etter bestemmelsen i tvisteloven § 20-3.

Advokat Harald Skjerve-Nielssen har inngitt sakskostnadsoppgave på i alt 373 927 kroner i salær. Dette gjelder salær for til sammen 177 timer, og er nærmere spesifisert. I tillegg kommer utgifter med 27 689 kroner til sakkyndig vitne. Til sammen blir således

kostnadskravet 401 616 kroner. Slåtland er merverdiavgiftspliktig, og lagmannsretten legger til grunn at det da ikke skal tilkjennes merverdiavgift i tillegg til disse beløp.

Kostnadskravet er høyt, og lagmannsretten har vurdert om det bør reduseres, jf. tvisteloven § 20-5 om utmåling av erstatning for sakskostnader. Etter omstendighetene har likevel retten funnet at kostnadsbeløpet er "nødvendige kostnader" etter tvisteloven § 20-5 første ledd, og det har vært rimelig å pådra utgiftene. Saken har et omfattende dokumentmateriale, og saksbehandlingen har gått over lang tid, jf. at det nå er over to år siden tingretten behandlet saken. Ankeforhandling var først berammet til mars i fjor, men ble utsatt etter at staten noen uker før den berammede ankeforhandlingen foreslo rettsmekling. Rettsmeklingen førte ikke fram. En slik "ekstra runde" medførte naturlig nok at prosessfullmektigens arbeid med saken ble mer tidkrevende enn normalt. Videre vises til at staten har lagt ankesaken bredt opp, herunder med omfattende bruk av sakkyndige. Dette har også hatt konsekvenser for omfanget av arbeidet til Slåtlands prosessfullmektig. Konklusjonen blir etter dette at Slåtland tilkjennes 401 616 kroner i sakskostnader for lagmannsretten.

Utgiftene til fagkyndige meddommere, som er begjært av ankende part, bæres av staten.

Dommen er enstemmig.



## SLUTNING

1. Staten ved Forsvarsdepartementet dømmes til å betale til Slåttland Eiendom AS 4 474 909 – firemillionerfirehundreogsyttifiretusennihundreogni – kroner innen to uker fra forkynnelsen av lagmannsrettens dom.
2. Anken over tingrettens dom, domsslutningen punkt 2, forkastes.
3. I sakskostnader for lagmannsretten dømmes staten ved Forsvarsdepartementet å betale til Slåttland Eiendom AS 401 616 – firehundreogentusensekshundreogseksten – kroner innen to uker fra forkynnelsen av lagmannsrettens dom.

Øystein Hermansen

Børre W. Lyngstad

Tore Lindseth

Haakon Fossen

Tommy Bråten

Bekreftes  
for førstelagmannen: